

## LokalBolig Sydhavn ApS

Ernie Wilkins Vej 1, 2450 København SV

**CVR-nr. 39 01 94 18**


**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2024

---

Nicolai Maare Bai  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for LokalBolig Sydhavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2024

### Direktion

Nicolai Maare Bai

Lars Kastrup Christensen

Benjamin Jonas Halse Skov

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejerne i LokalBolig Sydhavn ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LokalBolig Sydhavn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. marts 2024

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
mne41287

## Selskabsoplysninger

|           |   |
|-----------|---|
| Selskabet | LokalBolig Sydhavn ApS<br>Ernie Wilkins Vej 1<br>2450 København SV<br>CVR-nr.: 39 01 94 18<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023<br>Stiftet: 11. oktober 2017<br>Hjemsted: København |
| Direktion | Nicolai Maare Bai<br>Lars Kastrup Christensen<br>Benjamin Jonas Halse Skov  |
| Revisor   | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Poul Bundgaards Vej 1, 1.<br>2500 Valby  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendomsmægler forretning samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 402.808, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 310.326.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2023<br>DKK      | 2022<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>1.677.466</b> | <b>1.421.763</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | -997.543         | -1.373.065       |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -100.866         | -168.948         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>579.057</b>   | <b>-120.250</b>  |
| Finansielle indtægter   |      | -29.600          | 149              |
| Finansielle omkostninger  |      | -31.622          | -56.388          |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>517.835</b>   | <b>-176.489</b>  |
| Skat af årets resultat  | 2    | -115.027         | 38.072           |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>402.808</b>   | <b>-138.417</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte   |      | 300.000          | 0                |
| Overført resultat   |      | 102.808          | -138.417         |
|   |      | <b>402.808</b>   | <b>-138.417</b>  |



## Balance 31. december

|   | Note | 2023<br>DKK      | 2022<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                  |                  |
| Goodwill                                    |      | 136.083          | 171.583          |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>           | 3    | <b>136.083</b>   | <b>171.583</b>   |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 4    | 24.859           | 36.447           |
| Indretning af lejede lokaler                | 4    | 39.553           | 93.331           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>64.412</b>    | <b>129.778</b>   |
| Andre værdipapirer og kapitalandele         |      | 143.030          | 143.030          |
| Deposita                                    |      | 46.324           | 199.890          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |      | <b>189.354</b>   | <b>342.920</b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b>389.849</b>   | <b>644.281</b>   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 39.812           | 83.025           |
| Andre tilgodehavender                       |      | 2.037.365        | 1.871.806        |
| Udskudt skatteaktiv                         |      | 0                | 13.352           |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 2.181            | 12.241           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>2.079.358</b> | <b>1.980.424</b> |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b>2.079.358</b> | <b>1.980.424</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <b>2.469.207</b> | <b>2.624.705</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
|  |      | DKK              | DKK              |
| <b>Passiver</b>                          |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                        |      | -39.674          | -142.482         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      |      | 300.000          | 0                |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>310.326</b>   | <b>-92.482</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat             |      | 12.201           | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |      | <b>12.201</b>    | <b>0</b>         |
| Banker                                   |      | 146.018          | 633.910          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      |      | 128.241          | 66.746           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 17.401           | 46.039           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    |      | 462.424          | 643.424          |
| Selskabsskat                             |      | 89.474           | 67.804           |
| Anden gæld                               |      | 1.303.122        | 1.211.361        |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 0                | 47.903           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>2.146.680</b> | <b>2.717.187</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>2.146.680</b> | <b>2.717.187</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>2.469.207</b> | <b>2.624.705</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 5    |                  |                  |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                 | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt          |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---|----------------|
|                                 | DKK                     | DKK                  | DKK   | DKK            |
| Egenkapital 1. januar           | 50.000                  | -142.482             | 0   | -92.482        |
| Årets resultat                  | 0                       | 102.808              | 300.000                                       | 402.808        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>50.000</b>           | <b>-39.674</b>       | <b>300.000</b>                                | <b>310.326</b> |

## Noter

|   | 2023           | 2022             |
|---|----------------|------------------|
|   | DKK            | DKK              |
| <b>1 Personalemkostninger</b>                   |                |                  |
| Lønninger                                       | 824.046        | 1.109.424        |
| Pensioner                                       | 24.500         | 28.000           |
| Andre personaleomkostninger                     | 148.997        | 235.641          |
|   | <b>997.543</b> | <b>1.373.065</b> |
|   |                |                  |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | 2              | 4                |
|   |                |                  |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                 |                |                  |
| Årets aktuelle skat                             | 89.474         | 67.804           |
| Regulering af udskudt skat tidligere år         | 25.553         | -105.876         |
|   | <b>115.027</b> | <b>-38.072</b>   |

## Noter

### 3 Immaterielle anlægsaktiver

|   | Goodwill<br>DKK |
|---|-----------------|
| Kostpris 1. januar                        | 355.000         |
| Kostpris 31. december                     | 355.000         |
| Af- og nedskrivninger 1. januar           | 183.417         |
| Årets afskrivninger                       | 35.500          |
| Af- og nedskrivninger 31. december        | 218.917         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>136.083</b>  |

### 4 Materielle anlægsaktiver

|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>DKK | Indretning af le-<br>jede lokaler<br>DKK |
|---|--|--|
| Kostpris 1. januar                        | 239.700  | 148.404                                  |
| Kostpris 31. december                     | 239.700  | 148.404                                  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar           | 203.253  | 55.073                                   |
| Årets afskrivninger                       | 11.588   | 53.778                                   |
| Af- og nedskrivninger 31. december        | 214.841  | 108.851                                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>24.859</b>  | <b>39.553</b>                            |

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en samlet restforpligtelse på t.kr. 120.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LokalBolig Sydhavn ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, bil og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### *Goodwill*

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|   | <b>Brugstid</b> |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            |
| Indretning af lejede lokaler            | 5 år            |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kospris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gældsforpligtelser omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.